

STADT BORNHEIM

3. Änderung des Bebauungsplanes Bo 11 in der Ortschaft Bornheim

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen ab 1. OG aufwärts allgemein zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem im Plan ausgewiesenen Kerngebiet (MK) sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur oberirdische, offene Stellplätze zulässig.

1.3 Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den zur Königsstraße gerichteten Fassaden der Gebäude Königstraße 62 - 74 sind die Anforderungen an die Luftschallschutzdämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten.

Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

1.5 Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den zwei im Plangebiet festgesetzten Baumstandorten ist eine standortheimische Art zu pflanzen.

2. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Verträge

Zur Sicherung der Erschließung im Planbereich sowie der Erhaltung der zwei geplanten Baumstandorte wird zwischen dem Bauherren und der Stadt Bornheim auch hinsichtlich der Übernahme eventueller Mehrkosten durch den Bauherren ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Desweiteren soll zu Sicherung der nachzuweisenden Stellplätze auf dem privaten Innenhof ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherren und der Stadt Bornheim geschlossen werden.